فسخ الإجارة بالعذر وأحكامه في الشريعة والقانون

Terminate the lease excuse The provisions in the sharia and the law

م.م. أسماء سعدون فاضل

الجامعة العراقية / كلية القانون

M. M. Asmaa sadoon Fadel

Assistant Lecturer teacher

College of Law Iraqi University

د. فراس سعدون فاضل

جامعة الموصل / كلية العلوم الإسلامية

Dr. Firas Sadoon Fadel

،University of Mosul

Faculty of Islamic Sciences

المقدمة

فمن تأمل المعاملات الشرعية رأى ارتباطها بصلاح الدين والدنيا وشهد لله بسعة رحمته ولطفه بعباده وحكمته حيث أباح لعباده جميع الطيبات ولم يمنع من ذلك إلا كل خبيث ضار على الدين أو العقل أو البدن أو المال ففيها من الإحسان ما لا يخفى على أحد ممن اعتقد الشرع ومن لم يعتقد ، عقل الشرائع أم لم يعقل فإن الله تعالى خلق الخلائق وجعلهم مختلفين في القصد والهمم فليس كل أحد يرغب أن يباشر الأعمال بنفسه أو يهتدي إلى المعاملات فمن لطف الله بخلقه إباحتها .

ومن محاسن الإجارة دفع حاجات العباد بقليل من الإبدال ويسير من الأموال فلا كل احد يملك دارا يسكنها ولا سيارة يركبها ولا طاحونة يطحن فيها ولا مخزنا لأمواله ونحو ذلك فجوزت الإجارة .

ومما يدل على عطاء الشريعة الإسلامية وتجددها المستمر على مدى الزمان والأيام أنها أتت بقواعد تشريعية ميسرة مستنبطة من استقراء النصوص وأسباب النزول ومقاصد الشريعة لتنظيم المعاملات بصورة تحقق المنفعة لطرفي العقد ولا تلحق الضرر بأحدهما فان وجد الضرر فلا بد أن يرفع .

ومن صور الضرر الأعذار التي تطرأ على احد أركان عقد الإجارة بعد المضي فيه والتي تسبب ضررا لصاحب العذر إن استمر العمل بعقد الإجارة فكان رفع هذا الضرر بفسخ العقد ، ولبيان الأحكام التي تنظم هذا الأمر جاء هذا البحث ليسلط الضوء على أحكام فسخ الإجارة بالعذر في الشريعة الإسلامية .

فضلا عن الأحكام القانونية التي تصب في ذات الاتجاه والتي تبحث تحت نظرية الظروف الطارئة التي نشأت أولا في نطاق القضاء الإداري ثم تسللت إلى ميدان الحقوق الخاصة ، وهي في أصلها تقوم على فكرة إسعاف المتعاقد المنكوب الذي اختل توازن عقده اقتصاديا مما قد يجره إلى الهلاك من خلال مراعاة حوادث استثنائية طرأت ولم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي وإن لم يصبح مستحيلا صار مرهقا لأحد العاقدين أو كليهما بحيث يهدده بخسارة فادحة وفق معالجات تعتمد الموازنة بين مصلحة الطرفين بهدف تحقيق العدالة في العقود ورفع الغبن منها .

تضمن هذا البحث مقدمة وثلاثة مطالب وخاتمة .

المقدمة : بينا فيها سبب اختيار الموضوع وطريقة البحث فيه .

المطلب الأول : توطئة للبحث .

المقصد الأول : تعريف الإجارة لغة واصطلاحا .

المقصد الثاني : تعريف الفسخ لغة واصطلاحا .

المقصد الثالث : تعريف العذر لغة واصطلاحا .

المقصد الرابع : أنواع العذر الذي تفسخ به الإجارة .

المطلب الثاني : أحكام فسخ الإجارة بالعذر في الشريعة الإسلامية .

المقصد الأول : فسخ الإجارة بعذر في المستأجر .

المقصد الثاني : فسخ الإجارة بعذر في المؤجر.

المقصد الثالث : فسخ الإجارة بعذر في العين المستأجرة.

المقصد الرابع : آلية فسخ الإجارة بالعذر .

المطلب الثالث : أحكام فسخ الإجارة بالعذر في القانون .

المقصد الأول : الشروط الواجب توافرها في العذر الطارئ الذي تفسخ به الإجارة .

المقصد الثاني : الجزاء المترتب على حصول العذر الطارئ .

المقصد الثالث : تطبيقات تشريعية على العذر الطارئ .

الخاتمة : تضمنت أهم النتائج التي توصل إليها الباحثان في هذا البحث .

المطلب الأول

توطئة للبحث

المقصد الأول

تعريف الإجارة لغة واصطلاحا

الإجارة لغة : من أجر يأجر وهو ما أعطي من أجر في عمل والأجر الثواب يقال آجره الله ويأجره أجرا [i] .

وفي الاصطلاح : العقد على المنافع بعوض وهو المال ، وتمليك المنفعة بعوض إجارة وبغيره إعارة [ii].

المقصد الثاني

تعريف الفسخ لغة واصطلاحا

الفسخ في اللغة : بالخاء المعجمة النقض يقال فسخ الشيء يفسخه فسخا فانفسخ نقضه فانتقض وفسخت البيع بين البيعين فانفسخ [iii] .

وفي الاصطلاح : هو ارتفاع حكم العقد من الأصل كأن لم يكن [iv].

ويستعمل الفسخ أحيانا بمعنى رفع العقد من أصله كالفسخ بسبب أحد الخيارات ، ويأتي أيضا بمعنى رفع العقد للمستقبل كما في فسخ العقود الجائزة أو غير اللازمة [v].

المقصد الثالث

تعريف العذر لغة واصطلاحا

العذر في اللغة : روم الإنسان إصلاح ما أنكر عليه بكلام يقال عذرته فأنا أعذره عذرا إذا رفعت عنه اللوم والاسم العذر فهو معذور أي غير ملوم وتضم الذال للإتباع وتسكن والجمع أعذار [vi].

وفي الاصطلاح : تحري الإنسان ما يمحو به ذنوبه بأن يقول لم أفعل أو فعلت لأجل كذا ويذكر ما يخرجه عن كونه ذنبا أو فعلت ولا أعود لهذا [vii].

أو هو : ما يتعذر عليه المعنى على موجب الشرع إلا بتحمل ضرر زائد [viii].

المقصد الرابع

أنواع العذر الذي تفسخ به الإجارة

إن الأعذار التي تعد مسوغا لفسخ عقد الإجارة عند من يرى ذلك على ثلاثة أنواع :

١. عذر من جانب المستأجر يسوغ فسخ الإجارة وإلا لحقه ضرر بإبقاء العقد .

ومن أمثلة هذا النوع من الأعذار[ix] :

أ- استأجر شخص حانوتا ثم أفلس ولم يعد ينتفع بالحانوت فكان في إبقاء العقد من غير استيفاء المنفعة ضررا به .

ب- استأجر عقارا ثم عزم على السفر ففي ترك السفر مع العزم عليه ضرر به وفي إبقاء العقد مع خروجه إلى السفر ضرر به أيضا لما فيه من لزوم الأجرة من غير استيفاء المنفعة ، فكان ذلك مدعاة لفسخ عقد الإجارة .

ت- الانتقال من حرفة إلى أخرى او من عمل إلى أخر وذلك بالإعراض عن الأول ورغبته عنه فإن منعناه عن الانتقال أضررنا به وإن أبقينا العقد بعد الانتقال لألزمناه الأجرة من غير استيفاء المنفعة وفيه ضرر به ، لكن لو أراد أن ينتقل من حانوت إلى اخر ليعمل ذلك العمل بعينه في الثاني لما أن الثاني أرخص وأوسع عليه ؛ لم يكن ذلك عذرا ؛ لأنه يمكنه استيفاء المنفعة من الأول من غير ضرر وإنما بطلت زيادة المنفعة وقد رضي بالقدر الموجود منها .

٢. عذر من جانب المؤجر كأن يلحقه دين فادح لا يجد طريقاً لوفائه إلا ببيع الشيء المأجور وأدائه من ثمنه ، بشرط أن يثبت الدين بالبينة أو الإقرار.

قال الكاساني عن هذا النوع : (أما الذي هو في جانب المؤاجر فنحو أن يلحقه دين فادح لا يجد قضاءه إلا من ثمن المستأجر من الإبل والعقار ونحو ذلك إذا كان الدين ثبت بالبينة أو بالإقرار) [x].

٣. عذر راجع للعين المؤجرة أو الشيء المأجور مثل استئجار مرضع لإرضاع طفل ثم يأبى الصبي لبنها أو إمساك الثدي أو تمرض هي كان هذا عذراً في فسخ الإجارة .

قال الزيلعي : (خراب الدار وانقطاع ماء الضيعة والرحى) تفسخ الإجارة بهذه الأشياء ، لأن المعقود عليه وهو المنافع المخصوصة قد فاتت قبل القبض فصار كهلاك المبيع قبل القبض وموت العبد المستأجر ، ووجهه أن المنافع قد فاتت على وجه يتصور عودها فأشبه إباق المبيع قبل القبض أو المستأجر) [xi].

وسنفصل في المطلب القادم حكم فسخ الإجارة في الشريعة الإسلامية باعتبار كل واحد من أنواع العذر التي اشرنا إليها أعلاه .

المطلب الثاني

أحكام فسخ الإجارة بالعذر في الشريعة الإسلامية

المقصد الأول

فسخ الإجارة لعذر في المستأجر

اختلف الفقهاء في جواز فسخ الإجارة إذا كان العذر في المستأجر على قولين :

الأول : ذهب الحنفية إلى جواز فسخ الإجارة بعذر من المستأجر دفعا للضرر عنه [xii].

قال المرغيناني من الحنفية : (انفسخت الإجارة لأن المعقود عليه قد فات وهي المنافع المخصوصة قبل القبض فشابه فوت المبيع قبل القبض) [xiii].

استدل الحنفية لما ذهبوا إليه بما يأتي :

١ . بالقياس على الوصية فجواز هذا العقد للحاجة ولزومه لتوفير المنفعة على المتعاقدين فإذا آل الأمر إلى الضرر فالعقد في حكم المضاف في حق المعقود عليه والإضافة في عقود التمليكات تمنع اللزوم في الحال ، إذ الحاجة تدعو إليه عند العذر ؛ لأنه لو لزم العقد حينئذ للزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد فكان الفسخ في الحقيقة امتناعا من التزام الضرر ، وله ولاية ذلك ، ثم إن إنكار الفسخ عند تحقق العذر خروج عن الشرع والعقل ؛ لأنه يقتضي أن من اشتكى ضرسه فاستأجر رجلا ليقلعها فسكن الوجع أيجبر على القلع وهذا قبيح شرعا وعقلا لأنه لا يتمكن من إيفاء العقد إلا بضرر يلحقه في نفسه أو ماله من حيث إتلاف شيء من بدنه أو إتلاف ماله وجواز الاستئجار للمنفعة لا للضرر [xiv].

ويعترض على هذا الاستدلال بما يأتي : أن من ملك منفعة بعقد إجارة فقد استحقها وليس يجب عليه استيفاؤها فأن من استأجر دارا فله أن يسكنها ولا يجبر على سكناها فإن مكن من سكناها فلم يسكن فعليه الأجرة هذا أصل مقرر في الإجارة وإذا كان كذلك فإن كان الضرس على حال مرضه وألمه فقلعه مباح وللمستأجر أن يأخذ الأجير بقلعه إن شاء فإن أبى المستأجر أن يقلعه مع ألمه لم يجبر عليه وقيل له قد بذل لك الأجير القلع وأنت ممتنع فإذا مضت مدة يمكن فيها قلعه فقد استحق أجرته كما لو مضت مدة السكنى وإن برأ الضرس في الحال قبل إمكان القلع بطلت الإجارة لأن قلعه قد حرم وعقد الإجارة إنما يتناول مباحاً لا محظوراً فصار محل العمل معدوماً فلذلك بطلت الإجارة كما لو استأجره لخياطة ثوب فتلف إذ لا فرق بين تعذر العمل بالتلف وبين تعذره بالحظر [xv].

٢ . يحتج لهم بقاعدة (الضرر يزال) قال الإمام السيوطي في شرحها : (شرعت لدفع ضرر القسمة والقصاص والحدود والكفارات وضمان المتلف والقسمة ونصب الأئمة والقضاة ودفع الصائل وقتال المشركين والبغاة وفسخ النكاح بالعيوب أو الإعسار أو غير ذلك) [xvi]، والضرر هنا واقع وملموس فكان الأولى رفعه ولا سبيل إلى ذلك إلا بفسخ العقد .

القول الثاني : ذهب المالكية والشافعية والحنابلة والأمامية إلى عدم جواز الفسخ لعذر في المستأجر [xvii]

قال الأثرم من الحنابلة : (قلت لأبي عبد الله : رجل اكترى بعيرا ، فلما قدم المدينة قال له : فاسخني قال : ليس ذلك له قلت : فان مرض المستكري بالمدينة ، فلم يجعل له فسخا) [xviii].

وقال العاملي من الأمامية عن الإجارة : (وعذر المستأجر لا يبطلها وان بلغ حدا يتعذر عليه الانتفاع بها كما لو استأجر حانوتا فسرق متاعه ولا يقدر على إبداله) [xix].

استدلوا بما يأتي :

١ . قوله تعالى : ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾ (xx).

فعموم هذا الأمر يوجب الوفاء بكل عقد ما لم يقم دليل يخصصه ولأن كل عقد لزم العاقدين مع سلامة الأحوال لزمهما ما لم يحدث بالعوضين نقص كالبيع .

٢ . أن العقود على نوعين لازمة فلا يجوز فسخها لعذر كالبيع وغير لازمة فيجوز فسخها لغير عذر كالقراض فلما لم يكن عقد الإجارة ملحقاً بغير اللازم في جواز فسخه بغير عذر وجب أن يكون ملحقاً باللازم في إبطال فسخه بعذر (xxi).

الترجيح . والذي يترجح في هذه المسالة ما ذهب إليه الحنفية من جواز الفسخ لوجود عذر في المستأجر بشرط ان يكون هذا العذر معتبرا دليل ذلك قوله صلى الله عليه وسلم : (لا ضرر ولا ضرار) (xxii)، كما ان فيه رفع للحرج عن المستأجر وهو أصل مهم قامت عليه شريعتنا السمحاء ، والله اعلم .

المقصد الثاني

فسخ الإجارة لعذر في المؤجر

وقد يكون العذر من جانب المؤجر نحو أن يلحقه دين فادح لا يجد قضاءه إلا من ثمن المستأجر – بفتح الجيم – من الإبل والعقار ونحو ذلك ، فيحق له فسخ الإجارة إذا كان الدين ثابتا قبل عقد الإجارة وهذا مذهب الحنفية خلافا للجمهور كما سبق الإشارة إليه في المقصد السابق (xxiii).

أما إذا كان الدين ثابتا بعد الإجارة بالإقرار فقال أبو حنيفة (رحمه الله) بجواز الفسخ به ؛ لأن الإنسان لا يقر بالدين على نفسه كاذبا ، وبقاء الإجارة مع لحوق الدين الفادح العاجل إضرار بالمؤجر لأنه يحبس به إلى أن يظهر حاله ولا يجوز الجبر على تحمل ضرر غير مستحق بالعقد .

وعند أبي يوسف [xxiv] ومحمد [xxv] إذا كان ثابتا بعد الإجارة بالإقرار فلا يجوز الفسخ به لأنه متهم في هذا الإقرار .

والذي يترجح في هذه المسألة ما ذهب إليه الإمام أبو حنيفة ، قال المرغيناني من الحنفية : (من استأجر دكانا في السوق ليتجر فيه فذهب ماله وكذا من أجر دكانا أو دارا ثم أفلس ولزمته ديون لا يقدر على قضائها إلا بثمن ما أجر فسخ القاضي العقد وباعها في الديون لأن في الجري على موجب العقد إلزام ضرر زائد لم يستحق بالعقد) [xxvi].

المقصد الثالث

فسخ الإجارة لعذر في العين المستأجرة

إذا كان العذر بسبب العين المستأجرة على ما سبق ذكره في أنواع الأعذار فان الإجارة تفسخ باتفاق الفقهاء .

قال ابن عابدين من الحنفية : (ان العيب إذا حدث بالعين المستأجرة فإن أثر في المنافع يثبت الخيار للمستأجر كالعبد إذا مرض والدار إذا أنهدم بعضها) [xxvii].

وقال القرافي من المالكية : (فوات كل المنفعة عرفا إذا انقطع ماء الرحا ولا ترجى عودته فله الفسخ لعدم تسليم المنفعة) [xxviii].

وقال الحصني من الشافعية : (ولو تلفت العين المستأجرة بأن كانت دابة فماتت أو كانت أرضا فغرقت أو ثوبا فاحترق نظر إن كان ذلك قبل القبض أو بعده ولم تمض مدة لمثلها أجرة انفسخت الإجارة وإن تلفت بعد القبض وبعد مضي مدة لمثلها أجرة انفسخت الإجارة في المستقبل لفوات المعقود عليه) [xxix].

وقال ابن قدامة من الحنابلة : (أن يحدث على العين ما يمنع نفعها كدار انهدمت وأرض غرقت أو انقطع ماؤها فهذه ينظر فيها فإن لم يبق فيها

نفع أصلا فهي كالتالفة وإن بقي فيها نفع غير ماستأجرها له ... انفسخت الإجارة لأن المنفعة التي وقع عليها العقد تلفت فانفسخت الإجارة) (xxx).

وقال المحقق الحلي من الأمامية : (وإذا أنهدم المسكن كان للمستأجر فسخ الإجارة) (xxxi).

المقصد الرابع

آلية فسخ الإجارة بالعذر

إذا وجد العذر المسوغ للفسخ فإن الإجارة تكون قابلة للفسخ لكن هل تنفسخ تلقائيا ؟ أم بالقضاء ؟

إن كان العذر يوجب الامتناع عن المضي فيها شرعا فإنها تنفسخ تلقائيا بنفسها كما في الإجارة على خلع الضرس ، وقطع اليد المتآكلة إذا سكن الألم وبرأت من المرض فإنها تنتقض بنفسها .

قال شارح المجلة : (إن أراد المستأجر فسخ الإجارة قبل رفع العيب الحادث الذي أخل بالمنافع فله فسخها في حضور الآجر وإلا فليس له فسخها في غيابه وإن فسخها في غيابه من دون أن يخبره لم يعتبر فسخه وكراء المأجور يستمر كما كان وأما لو فاتت المنافع المقصودة بالكلية فله فسخها في غياب الآجر أيضا ولا تلزمه الأجرة إن فسخ أو لم يفسخ كما لو أنهدم محل يخل بالمنافع من الدار المأجورة فللمستأجر فسخ الإجارة لكن يلزمه أن يفسخها في حضور الآجر وإلا فلو خرج من الدار من دون أن يخبره يلزمه إعطاء الأجرة كأنه ما خرج وأما لو انهدمت الدار بالكلية فمن دون احتياج إلى حضور الآجر للمستأجر فسخها وعلى هذا الحال لا تلزم الأجرة) (xxxii).

وقيل : إن الفسخ يتوقف على التراضي أو القضاء ؛ لأن هذا الخيار ثبت بعد تمام العقد ، فأشبه الرد بالعيب بعد القبض .

قال السرخسي من الحنفية : (أنه يرفع الأمر إلى القاضي ليكون هو الذي يفسخ الإجارة ويبيعه وهو الأصح لأن هذا فصل مجتهد فيه فيتوقف على إمضاء القاضي كالرجوع في الهبة) (xxxiii).

وقال الكاساني : (أنها لَا تنفسخ إلا بفسخ القاضي أو التراضي ووجهه أن هذا خيار ثبت بعد تمام العقد فأشبه الرد بالعيب بعد القبض ... والمنافع في الإجارة لا تملك جملة واحدة بل شيئا فشيئا فكان اعتراض العذر فيها بمنزلة عيب حدث قبل القبض والعيب الحادث قبل القبض في باب البيع يوجب للعاقد حق الفسخ ولا يقف ذلك على القضاء والرضا ... وهذا حسن) (xxxiv).

وإن كان العذر ظاهرا فلا حاجة إلى القضاء ، وإن كان خفيا كالدين اشترط القضاء .

جاء في الفتاوى الهندية : (آجَر داره ثم أراد نقض إجارَتها وبيعها لأنه لا نفقة له ولعياله فله ذلك ، وإذا لحق الآخر دين فادح لا وفاء له إلا من ثمن الدار المستأجرة أو من ثمن العبد المستأجر فهذا عذر في فسخ الإجارة وينبغي للآجر أن يرفع الأمر إلى القاضي ليفسخ العقد وليس للآجر أن يفسخ العقد بنفسه ... وعليه الفتوى) (xxxv).

المطلب الثالث

أحكام فسخ الإجارة بالعذر في القانون

اقتفى القانون الوضعي اثر الشريعة الإسلامية بالأخذ بالعذر الطاري في فسخ الإجارة ، ويمكن تحديد مفهوم العذر الطاري في الاصطلاح القانوني بأنه : كل أمر أستجد بعد العقد ولم يكن بالوسع توقعه عند التعاقد وكان من شانه ان يجعل تنفيذ الالتزام مرهقا (xxxvi).

بمعنى أن عقد الإجارة وان كان معلوم المدة من حيث الابتداء والانتهاء جاز فسخه لكل من المؤجر والمستأجر قبل انقضاء مدته إذا

حصلت ظروف خطيرة وغير متوقعة من شانها ان تجعل الاستمرار بتنفيذ عقد الإجارة مرهقا (xxxvii)، وسيتم في هذا المطلب بحث الأحكام القانونية المتعلقة بالعذر الطاري على عقد الإجارة وضوابط الفسخ ، متضمنا ثلاثة مقاصد وكما يأتي :

المقصد الأول

الشروط الواجب توافرها في العذر الطارئ الذي تفسخ به الإجارة

الشروط التي يجب توافرها في العذر الطارئ أربعة :

١ . أن يكون عقد الإجارة معين المدة .

٢ . أن يحصل العذر بعد العقد سواء قبل البدء بتنفيذه أثناء التنفيذ .

٣ . أن يكون العذر غير متوقع عند إبرام العقد .

٤ . أن يجعل العذر تنفيذ الالتزام مرهقا او يهدد المدين بخسارة كبيرة .

وفيما يأتي بيان وتفصيل لهذه الشروط :

١ . **أن يكون عقد الإجارة معين المدة** .

وهذا الشرط يفهم من المادة (٧٩٢) من القانون المدني العراقي (xxxviii) حيث تنص الفقرة الأولى من هذه المادة على انه : (إذا كان الإيجار محدد المدة جاز لكل من المتعاقدين ان يطلب فسخ العقد قبل انقضاء مدته إذا حدثت ظروف من شانها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الآمر أو أثناء سريانه مرهقا ، على ان يراعي من يطلب الفسخ مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٧٤١ وعلى ان يعوض للطرف الأخر تعويضا عادلا) .

والحكمة المتوخاة من هذا التشريع مؤداها ان العذر الطارئ أثقل كاهل المتعاقد بأمر غير متوقع لم يكن بالحسبان ، فإذا ما أُلزِمَ المتعاقد بالمدة المحددة في العقد طال إرهاقه وهذا فيه من الحرج ما لايخفى على احد ، لذلك أجاز المشرع فسخ العقد لكن بشرط التنبه إلى المواعيد القانونية للإخلاء

وان لم تنقضِ مدة العقد ، ويتحلل الطرف المرهق من الإيجار من الالتزامات المترتبة عليه بموجب العقد (xxxix) .

٢ . **أن يحصل العذر بعد العقد** .

يشترط في العذر الطارئ ان يحصل بعد إبرام عقد الإيجار سواء كان حصوله في بداية تنفيذ العقد او أثناء سريانه وهذا ما أورده المشرع العراقي في المادة (٧٩٢) والمشرع المصري في الفقرة الأولى من المادة (٦٠٨) من القانون المدني المصري .

وقد يكون العذر بالمؤجر أو المستأجر ، كأن يتعهد المؤجر بترميم العين المؤجرة وبعد التعاقد ترتفع تكاليف البناء إلى حد غير معقول بحيث يجعل الاستمرار بتنفيذ عقد الإيجار مرهقا ، أو ان يكون المستأجر طبيبا استأجر عيادة ثم اضطر إلى تركها بسبب انتقاله إلى بلد آخر (xl).

٣ . **أن يكون العذر غير متوقع عند إبرام العقد** .

ومن شروط العذر ان يكون غير متوقع الحصول عند ابرام العقد أو من الأمور التي لا يمكن دفعها وليس لإرادة المتعاقد دخل في حصولها ، ولا يشترط فيه بالضرورة ان يكون من الحوادث العامة التي تشمل جميع الناس كالحروب والفيضانات والزلازل وغير ذلك ، ويكفي فيه ان يكون معتبرا غير متوقع طرأ على احد المتعاقدين (xli) .

وهذا ما أوردته القوانين المدنية العربية ومنها القانون المدني الأردني حيث نصت الفقرة الأولى من المادة (٧١٠) منه على :(يجوز لأحد المتعاقدين لعذر طارئ يتعلق به ان يطلب فسخ عقد الإيجار) (xlii).

أما إذا كان العذر متوقع الحصول فلا يعتد به كعذر طارئ كالموظف الذي يعلم انه سيحال على التقاعد في تاريخ محدد معلوم مسبقا (xliii).

٤ . **أن يجعل العذر تنفيذ الالتزام مرهقا** .

يشترط في العذر أن يجعل تنفيذ الالتزام مرهقا وليس مستحيلا ، لان القوة القاهرة التي تجعل تنفيذ الإيجار مستحيلا ، كهلاك العين المؤجرة بالزلازل ، تؤدي لانفساخ عقد الإيجار فورا وبدون أي تعويض [xliv]، في حين ان العذر الذي يجعل تنفيذ عقد الإيجار مرهقا يجيز طلب فسخ الإيجار مع مراعاة الإجراءات القانونية التي سبق الإشارة إليها في الشرط الأول أعلاه ، سواء كان العذر عاما كالفيضانات والحروب او خاصا بالمستأجر كنقل الموظف المستأجر للدار من مكان عمله إلى مكان أخر وقد يكون خاصا بالعين المؤجرة كما لو احتاجت هذه العين لإجراء ترميمات عليها تتطلب نفقات كبيرة ، ففي هذه الأعذار يستطيع المؤجر فسخ الإيجار لان إجراء الترميم على العين يكون مرهقا له .

ومحكمة الموضوع هي من تقدر ما إذا كان تنفيذ الإيجار يرهق طالب الفسخ أم لا يرهقه [xlv].

المقصد الثاني

الجزاء المترتب على حصول العذر الطارئ

يترتب على قيام العذر الطارئ إذا توافرت فيه الشروط التي ذكرت في المقصد الأول ما يأتي :

١ . انتهاء الإيجار قبل انتهاء مدته .

٢ . التنبيه على المتعاقد الأخر بالإخلاء بالمواعيد القانونية .

٣ . الحصول على التعويض .

وفيما يأتي بيان وتفصيل لهذه الأحكام :

١ . انتهاء الإيجار قبل انتهاء مدته .

معنى هذا إن يكون العذر الطارئ سببا يجيز لصاحبه قانونا ان يفسخ عقد الإيجار قبل انقضاء مدته المعينة والمنصوص عليها في العقد [xlvi] وهذا ما نصت عليه المادة (٧٩٢) من القانون المدني العراقي ، مع العلم

ان الأصل عدم فسخ عقد الإيجار قبل انقضاء مدته المنصوص عليها في العقد ولكن لقيام العذر الطارئ أجاز القانون فسخ هذا العقد قبل انتهاء مدته . ولاينتهي عقد الإيجار بالعذر الطارئ من تلقاء نفسه بل لا بد من وجود أمرين أساسيين هما :

أ . التنبيه على الطرف الأخر بالإخلاء بالمواعيد القانونية .

ب . تقاضي التعويض العادل (xlvii).

٢ . **التنبيه على المتعاقد الأخر بالإخلاء بالمواعيد القانونية** .

لقد أشارت المادة (٧٩٢) من القانون المدني العراقي إلى ضرورة مراعاة طالب الفسخ مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة (٧٤١) من القانون نفسه ، حيث ميزت هذه المادة بين مدد التنبيه بالاخلاء فيما إذا كانت الأعيان المستأجرة اراضٍ أو منازلَ أو حوانيت أو غرفا مؤثثة ، وعلى النحو الأتي :

أ . فإذا كانت العين المستأجرة أرضا وكانت المدة المحددة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبيه بالاخلاء لثلاثة أشهر ، أما إذا كانت مدة دفع الأجرة اقل من ذلك فان التنبيه يكون قبل نصفها الأخير ، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقا للعرف .

ب. أما إذا كانت العين المستأجرة منازلَ وحوانيت ومكاتب ومتاجر ومصانع ومخازن وما إلى ذلك وكانت المدة المحددة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر يكون التنبيه قبل انتهائها بشهرين ، وإذا كانت مدة الدفع اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير .

ج . وفي المساكن والغرف المؤثثة أو أي شي غير ما تقدم وكانت المدة المحددة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر يكون التنبيه قبل نهايتها بشهر واحد ، فان كانت المدة اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير أيضا .

٣ . **الحصول على التعويض** .

يجب على الطرف الذي يطالب بفسخ الإيجار ان يدفع التعويض للطرف الأخر ، ولا يلزم ان يكون التعويض كاملا وإنما يكفي فيه ان يكون عادلا [xlviii] ، والمفروض بالخسارة المترتبة على إنهاء الإيجار قبل انتهاء مدته ان تتوزع على الطرفين (المؤجر والمستأجر) لأنه ليس لأحدهما دخل في حصول هذه الخسارة .

وفي العادة يكون للعرف دور في كيفية توزيع هذه الخسارة على الطرفين ، وفي حال انعدام العرف النظم لهذا الأمر فيجب على المحكمة ان تقدر التعويض العادل الذي يحقق الموازنة العادلة بين المؤجر والمستأجر [xlix].

مثال ذلك إذا كان المستأجر هو من طلب فسخ الإيجار فبعد حصوله على الحكم بالفسخ يجب عليه دفع التعويض ، ويثبت للمؤجر حق امتياز للحصول على التعويض ، أما إذا كان المؤجر هو من يطلب فسخ الإيجار فان القانون قد سمح للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة حتى يدفع المؤجر له التعويض أو يقدم له تأمينات كافية تكفل للمستأجر الوفاء بمبلغ التعويض [١] ، فقد نصت الفقرة الأولى والثانية من المادة (٧٩٢) من القانون المدني العراقي على وجوب تعويض الطرف الأخر تعويضا عادلا ونصها : (إذا كان المؤجر هو الذي يطلب الفسخ فلا يجبر المستأجر على رد المأجور حتى يستوفي التعويض أو حتى يحصل على تامين كافٍ) .

المقصد الثالث

تطبيقات تشريعية على العذر الطارئ

لقد أوردت القوانين المدنية العربية تطبيقات تشريعية مختلفة لمبدأ انتهاء الإيجار بالعذر الطارئ ومنها القانون المدني العراقي حيث عرض لحالات معينة ينتهي بها الإيجار بالعذر الطارئ وهي :

١ . **موت المستأجر**:

حيث نصت الفقرة الثانية من المادة (٧٨٣) من القانون المشار إليه أعلاه على : (إذا مات المستأجر ، جاز لورثته ان يطلبوا فسخ العقد إذا اثبتوا انه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من ان تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزا لحدود حاجتهم).

وفي هذه الحالة يجب مراعاة مواعيد التنبيه بالاخلاء المنصوص عليها في المادة (٧٤١) ، وان يكون طلب الفسخ في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر .

فالنص هنا واضح في إجازة المشرع لورثة المستأجر ان يطلبوا فسخ العقد بعد موت مورثهم ، كأن يكون مورثهم صاحب نفوذ اجتماعي معين واستأجر العين المؤجرة ببدل إيجار مرتفع وبعد وفاته أصبح الأمر شاقا على الورثة لعدم تمكنهم من دفع نفس بدل الإيجار فأجاز لهم المشرع فسخ الإيجار ، هذا من جانب ومن جانب أخر إذا كانت شخصية المستأجر تحمل اعتبارا في تأجيره للعين كأن يكون طبيبا

واستأجر العين ليستخدمها كعيادة طبية جاز للورثة أو للمؤجر فسخ العقد بعد وفاة المستأجر لكون عقد الإيجار نشأ بسبب مهنته ، أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصيته وهذا ما نصت عليه المادة (٧٨٤) من القانون المدني العراقي : (إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات ، جاز لورثته أو للمؤجر ان يطلبوا فسخ العقد) .

والى مثل هذا الحكم ذهب القانون المدني المصري في مواده (٦٠١ _ ٦٠٢) [ii] وكذلك القانون المدني الأردني في نص المادة (٧٠٩) [iii] .

٢ . **إعسار المستأجر** .

عالج المشرع العراقي حالة إعسار المستأجر باعتبارها من تطبيقات العذر الطارئ في المادة (٧٨٥) منه حيث نصت على : (١ . لا يترتب على إعسار المستأجر ان تحل أجرة لم تستحق ٢ . ومع ذلك يجوز للمؤجر ان يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل ، وكذلك يجوز للمستأجر الذي لم يرخص له في الإيجار أو التنازل عنه ، ان يطلب الفسخ على ان يدفع تعويضا عادلا) .

والذي يبدو من هذا النص الجواز لكل من المؤجر والمستأجر ان يطلبا فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته دون الحاجة لمواعيد التنبيه بالاخلاء ، مراعاة لإعسار المستأجر ويعتبر الإعسار هنا عذرا طارئا سوغ هذا الحكم [liii] ، وهذا ما نجده في نص المادة (٦٠٣) من القانون المدني المصري .

٣ . نقل المستأجر إذا كان موظفا أو مستخدما واقتضى عمله تغيير موطنه.

إذا كان المستأجر موظفا أو مستخدما أو عاملا واقتضى عمله ان يغير محل إقامته فقد أجاز له القانون ان يطلب فسخ الإيجار للعين التي استأجرها كمسكن له بشرط ان ينبه المؤجر بالاخلاء بالمواعيد التي نصت عليها المادة (٧٤١) من القانون المدني العراقي وتجدر ، غير انه لا يحق للمؤجر في هذه الحالة مطالبة المستأجر بالتعويض عن فسخ الإيجار قبل انتهاء مدته لأن المستأجر بفسخه للإيجار يمارس حقا منحه له القانون فلا يكون معرضا للمطالبة بالتعويض من قبل المؤجر لمجرد استعماله ذلك الحق [liv] .

وهذا ما نصت عليه المادة (٧٩٣) من القانون المدني العراقي : (يجوز للمستأجر إذا كان موظفا أو مستخدما أو اقتضى ان يغير موطنه فسخ إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار محدد المدة ، على ان يراعى المواعيد المبينة في المادة (٧٤١).

ويقتصر الحق لطلب فسخ الإيجار على العقد محدد المدة ، إما العقد غير محدد المدة فلا يحتاج المستأجر فيه لفسخ الإيجار حيث يستطيع إنهاءه متى يشاء مع مراعاة مواعيد التنبيه بالاخلاء التي نصت عليها المادة (٧٤١) [lv] .

ولم يفرق المشرع بين ان يكون المستأجر عاملا في القطاع الحكومي أو القطاع الخاص ، فكل من يعمل تحت توجيه شخص أخر ويكون خاضعا له بالأوامر يعتبر مشمولا بهذا النص .

ويجب ان يكون تغيير محل عمل المستأجر خارجا عن إرادته بخلاف من أراد الانتقال لمحل عمل أخر فليس له فسخ العقد لأنه ليس بعذر طارئ ، وقد وافق المشرع العراقي في المادة (٧٩٣) ما ذهبت إليه المادة (٦٠٩) من القانون المدني المصري في هذا الحكم حيث نصت الأخيرة على : (يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله ان يغير محل إقامته ، ان يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة على ان يراعي المواعيد المبينة في المادة (٥٦٣) ، ويقع باطلا كل اتفاق على غيرذلك) .

والظاهر من المادتين (٧٩٣) (٦٠٩) السابقتين اتفاقهما بما يخص فسخ الموظف أو المستخدم للإيجار إذا اقتضى عمله تغيير محل إقامته وان كان القانون المصري انفرد بعدم جواز الاتفاق على مخالفة الحكم الوارد بالنص [lvi] .

وهناك حالات نص عليها المشرع العراقي لا يجوز فيها فسخ الإيجار إلا إذا اتفق المتعاقدان على خلافها على اعتبار ان هذه الحالات ليست من النظام العام ولذلك جاز الاتفاق على ما يخالفها وهي كالأتي :

أ . كساد تجارة مستأجر الحانوت ، حيث نصت المادة (٧٩٠) من القانون المدني العراقي : (من استأجر حانوتا ثم عرض للبيع والشراء كساد ، فليس له ان يفسخ أو ان يمتنع عن دفع الأجرة) .

فواضح من النص ان من استأجر دكانا لبيع وشراء السلع والبضائع ثم تعرضت تجارته للكساد فليس له ان يطلب فسخ الإيجار أو الامتناع عن دفع الأجرة .

إلا ان هذا النص ليس من النظام العام ولهذا يجوز الاتفاق على ما يخالفه فيمكن للمتعاقدين الاتفاق على إعطاء الحق للمستأجر بطلب فسخ الإيجار إذا تعرضت تجارته للكساد [lvii] .

ب . حاجة المؤجر للعين المؤجرة ، لاتبرر حاجة المؤجر للعين المؤجرة سواء كانت للسكن بنفسه او لأحد أولاده فسخ الإيجار وهذا ما نصت عليه المادة (٧٨٩) من القانون المدني العراقي : (١ . لايجوز ان يطلب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته حتى لو أعلن انه يريد سكنى المأجور بنفسه أو يريده لاستعماله الشخصي ، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك . ٢ . فإذا اتفق على انه يجوز للمؤجر ان يفسخ العقد إذا جدت له حاجة شخصية للمأجور وجب عليه في استعمال هذا الحق ان ينبه المستأجر بالاخلاء في المواعيد المبينة بالمادة (٧٤١) مالم يقضِ الاتفاق بغير ذلك) .

فواضح من النص عدم جواز فسخ الإيجار لحاجة المؤجر للعين المؤجرة لكون هذا النص ليس من النظام العام فجاز الاتفاق على خلافه ، فإذا وجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بفسخ الإيجار متى احتاج المؤجر للعين المؤجرة فله استعمال هذا الحق بشرط ان تكون حاجة المؤجر للعين المؤجرة متحققة وليست مستقبلية أو محتملة وان ينبه المستأجر بالاخلاء في المواعيد المبينة بالمادة (٧٤١) .

فإذا كان الاتفاق بين المتعاقدين يقضي بفسخ الإيجار دون التنبيه بالاخلاء جاز فسخ الإيجار دون حاجة لتنبيه المستأجر بالاخلاء في المواعيد المبينة بالمادة (٧٤٢) .

الخاتمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد الصادق الأمين وعلى اله وصحبه .

فبعد هذه الدراسة لموضوع فسخ الإجارة وأحكامه في الشريعة والقانون توصلنا إلى النتائج الآتية :

١ . الإجارة عقد على المنافع بعوض وهو المال ، وتمليك المنفعة بعوض إجارة وبغيره إعارة .

٢ . الفسخ في اللغة النقض وفي الاصطلاح ارتفاع حكم العقد من الأصل كأن لم يكن .

٣ . العذر ما يتعذر عليه المعنى على موجب الشرع إلا بتحمل ضرر زائد .

٤ . ومفهوم العذر الطارئ في الاصطلاح القانوني : كل أمر أستجد بعد العقد ولم يكن بالوسع توقعه عند التعاقد وكان من شانه ان يجعل تنفيذ الالتزام مرهقا .

٥ . الأعذار التي تعد مسوغا لفسخ عقد الإجارة على ثلاثة أنواع :

أ . عذر من جانب المستأجر.

ب . عذر من جانب المؤجر .

ج . عذر راجع للعين المؤجرة أو الشيء المأجور.

٦ . اختلف الفقهاء في جواز فسخ الإجارة إذا كان العذر في المستأجر على قولين الراجح منهما جواز الفسخ بشرط أن يكون هذا العذر معتبرا .

٧ . وإذا كان العذر من جانب المؤجر جاز له فسخ الإجارة على الراجح من الأقوال .

٨ . في حين تفسخ الإجارة باتفاق الفقهاء إذا كان العذر بسبب العين المستأجرة .

٩ . من ابرز الشروط التي يجب توافرها في العذر الطارئ قانونا : أن يكون عقد الإجارة معين المدة ، وأن يحصل بعد العقد سواء قبل البدء بتنفيذه أثناء التنفيذ ، وأن يكون غير متوقع عند إبرام العقد ، وأن يجعل تنفيذ الالتزام مرهقا أو يهدد المدين بخسارة كبيرة .

١٠ . إذا توافرت الشروط أعلاه في العذر الطارئ ترتب عليه : انتهاء الإيجار قبل انتهاء مدته بشرط التنبيه على المتعاقد الأخر بالإخلاء بالمواعيد القانونية فضلا عن الحصول على التعويض العادل .

١١ . هناك حالات معينة ينتهي بها الإيجار بالعذر الطارئ أوردتها القوانين المدنية العربية كموت المستأجر أو إعساره أو نقله إذا كان موظفا أو مستخدما واقتضى عمله تغيير موطنه .

١٢ . وهناك حالات لا يجوز فيها فسخ الإيجار إلا إذا اتفق المتعاقدان على خلافها على اعتبار ان هذه الحالات ليست من النظام العام ولذلك جاز الاتفاق على ما يخالفها وهي : كساد تجارة مستأجر الحانوت أو حاجة المؤجر للعين المؤجرة ، وللمؤجر استعمال هذا الحق بشرط ان ينبه المستأجر بالاخلاء في المواعيد القانونية إما إذا كان الاتفاق بين المتعاقدين يقضي بفسخ الإيجار دون التنبيه بالاخلاء جاز فسخ الإيجار دون حاجة لتنبيه المستأجر بالاخلاء .

Conclusion

Praise be to Allah and peace and blessings be upon the Prophet Muhammad honest loyal and his family and companions.

After this study to the subject of the dissolution of the lease provisions in canon law and we came to the following results:

1- Lease contract benefits a mosquito money, and beneficial ownership of mosquitoes leasing and Loan otherwise.

2- Annulment in the language and in the terminology of Cassation ruled the contract high of origin, though it was not.
3- Excuse what he cannot have a positive effect on Shara only to incur damage plus.
4- The concept of emergency excuse in legal terminology: each is updated after the contract was not to make every effort expect when hiring was that would make implementation of the commitment tired.
5- Excuses that are used as justification for the dissolution of a lease of three types:
. A. Excuse on the part of the tenant
B. Excuse on the part of the lessor.
C. Excuse see eye leased or hack thing.
6- Scholars differed in passport dissolution lease if the tenant excuse there are two views on the likely their passport annulment provided that this excuse saying.
7- If the excuse on the part of the lessor, he may terminate the lease on the most correct words.
8- While scholars disintegration lease agreement if the excuse because of the leased premises.
9- Most of the conditions that must be met in emergency legally excuse the lease contract to be a certain period, and that happens after the: contract either before you start to implement it during the implementation, and that is expected when the conclusion of the contract, and that makes the implementation of the commitment tired or threatening debtor's a great loss.
10- If the above conditions are met in emergency consequent excuse : the end of the lease before it expires , provided the alarm on the other Contracting legal eviction deadlines as well as receive fair compensation.
11- There are certain cases end lease excuse emergency reported by Arab civil laws commute tenant or insolvent or

if the employee transferred or used and necessary change his domicile.

12- There are cases not permissible to terminate the lease unless agreed contracting the dispute on the grounds that such cases are not of public order, therefore, may agree on what opposes : the recession Trade tenant shop or need lessor eye leased , and for the lessor to use this right , provided that alerts the tenant eviction in legal appointments either if the agreement between the contractors spend the dissolution lease without alarm evacuation may terminate the lease without the need to alert the tenant eviction.

المصادر والمراجع

(i) : ينظر: ابن منظور ، محمد بن مكرم بن منظور الأفريقي المصري ، لسان العرب ، ط١ ، دار صادر، بيروت ، لسان العرب ، ٤ / ١٠ .

(ii) : ينظر: المناوي ، محمد عبد الرؤوف المناوي ، التوقيف علـى مهمـات التعاريف ، تحقيق: د. محمد رضوان الدايـة ، ط١ ، ١٤١٠ هـ ، دار الفكر ، بيروت ، ٣٥ ، النسفي ، أبو حفص نجم الدين عمر بـن محمـد النسفي ، طلبة الطلبة في الإصطلاحات الفقهية ، تحقيق: خالد عبدالرحمن العك ، دار النفائس ، عمان ، ١٩٩٥م ، ٢٦١ .

(iii) : ينظر: الرازي ، محمد بن أبي بكر بـن عبـدالقادر الـرازي ، مختـار الصحاح ، تحقيق . محمود خاطر ، ١٩٩٥م ، مكتبة لبنـان ، بيـروت ، ٢١١ ،ابن منظور ، لسان العرب ، ٣ / ٤٤ _ ٤٥ .

(iv) : ينظر: الكاساني ، أبو بكر علاء الدين بن مسـعود الكاسـاني ، بـدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، ط٢ ، ١٩٨٢ م ، دار الكتاب العربي ، بيروت ، ٥ / ١٨٢ ، السيوطي ، عبد الرحمن بن أبي بكـر السـيوطي ، الأشـباه والنظائر ، ط١ ، ١٤٠٣ هـ ، دار الكتـب العلميـة ، بيـروت ، ٣١٣ ،

القاضي نكري ، القاضي عبد النبي بن عبد الرسول الأحمد نكري ، دستور العلماء أو جامع العلوم في اصطلاحات الفنون ، تحقيق:حسن هاني فحص ، ط١ ، ٢٠٠٠ م ، دار الكتب العلمية ، ٣ / ٢١

(v) : ينظر: الزيلعي ، عثمان بن علي الزيلعي الحنفي ، تبيين الحقائق شـــرح كنز الدقائق ، دار الكتاب الإسلامي ، القاهرة ، ٤ / ١٩٧ .

(vi) : ينظر: الفيومي ، أحمد بن محمد بن علي الفيومي ، المصـــباح المنيـــر ، المكتبة العلمية ، بيروت ، ٢ / ٣٩٨ ، ابن فارس ، أبو الحسين احمـــد بـــن فارس بن زكريا ، معجم مقاييس اللغة ، تحقيق . عبدالسلام محمد هارون ، ط٢ ، ١٩٩٩م ، دار الجيل ، ٤ /٢٥٣ .

(vii) : ينظر: الكفوي ، أبو البقاء أيوب بن موسى الحسيني الكفوي ، الكليـــات ، تحقيق: عدنان درويش ، محمد المصري ، ١٩٩٨م ، مؤسســـة الرســـالة ، بيروت ، ٦٤٤ .

(viii) : ينظر : الجرجاني ، علي بن محمد بن علي الجرجـــاني ، التعريفـــات ، تحقيق: إبراهيم الأبياري ، ط١ ، ١٤٠٥ هـــ ، دار الكتاب العربي ، بيروت ، ١٩٢ .

(ix) : ينظر: الكاساني ، بدائع الصنائع ، ٤ / ١٩٧ .

(x) : ينظر: المصدر السابق / ١٩٧ .

(xi) : الزيلعي ، تبيين الحقائق ، ٥ / ١٤٤ .

(xii) : ينظر: الكاساني ، بدائع الصنائع ، ٤ / ١٩٧ .

(xiii) : المرغيناني ، أبو الحسن علي بن أبي بكر الرشداني المرغياني ، الهداية شرح بداية المبتدي ، المكتبة الإسلامية ، ٣ / ٢٤٩ .

(xiv) : ينظر: السرخسي ، أبو بكر محمد بن احمد بن أبي ســـهل السرخســـي ، المبسوط ، دار المعرفة ، بيروت ، ١٦ / ٢ .

(xv) : ينظر: الماوردي ، علي بن محمد بن حبيب الماوردي ، الحاوي الكبيـر في فقه مذهب الإمام الشافعي ، تحقيق : علي محمد معوض وعادل أحمد عبدالموجود ، ط١ ، ١٩٩٩م ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ٧ / ٣٩٤ .

(xvi) : السيوطي ، الأشباه والنظائر ، ٨٤ .

(xvii) : ينظر: المغربي ، أبو عبدالله محمد بن عبد الرحمن المغربي ، مواهـب الجليل لشرح مختصر خليل ، ط ٢ ، ١٣٩٨ هـ ، دار الفكر ، بيروت ، ٥ / ٤٠٦ ، الخطيب الشربيني ، شمس الدين محمد بن احمـد الخطيـب الشربيني ، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج ، دار الفكـر ، بيروت ، ٢ / ٣٥٩ ، ابن قدامة ، أبو محمد عبدالله بن أحمد بـن قدامـة المقدسي ، المغني في فقه الإمام أحمد بن حنبل ، ط١ ، ١٤٠٥ هـ ، دار الفكر ، بيروت ، ٥ / ٢٦٣ ، المحقق الحلي ، أبو القاسم نجم الـدين بـن جعفر الحلي ت (٦٧٦ هـ) ، شرائع الإسلام في مسائل الحلال والحرام ، تحقيق : صادق الشيرازي ، ط ٢ ، ١٤٠٩ هـ ، مؤسسـة الوفـاء ، بيروت ، ٢ / ٣٤٦.

(xviii) : الرحيباني ، مصطفى السيوطي الرحيباني ، مطالب أولي النهـى فـي شرح غاية المنتهى ، ١٩٦١م ، المكتب الإسلامي ، دمشق ، ٣ / ٦٥٦ .

(xix) : العاملي ، زين الدين الجبعي العاملي ، الروضة البهية في شرح اللمعـة الدمشقية ، ط ١ ، ١٤١٠ هـ ، مطبعة أمير ، ٤ / ٣٢٩ .

(xx) : سورة المائدة / الآية ١ .

(xxi) : ينظر: الماوردي ، الحاوي الكبير ، ٧ / ٣٩٤ .

(xxii) : أخرجه : **الدارقطني** ، أبو الحسن علي بن عمـر الـدارقطني ، سـنن الدارقطني ، تحقيق: عبدالله هاشم يماني المدني ، ١٩٦٦م ، دار المعرفة ، بيروت ، ٣ / ٧٧ ، رقم (٢٨٨) ، **البيهقي** ، أبو بكر أحمد بن الحسـين

البيهقي ، السنن الكبرى ، تحقيق:محمد عبدالقادر عطا ، ١٩٩٤م ، مكتبة دار الباز ، مكة المكرمة ، ٦ / ٦٩، باب لا ضرر ولا ضرار ، رقم (١١١٦٦) .

(xxiii) : نظام الدين وجماعة ، الشيخ نظام الدين وجماعة من علماء الهند ، الفتاوى الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان ، ١٩٩١م ، دار الفكر ، ٤ / ٤٨٣ .

(xxiv) : أبو يوسف : القاضي يعقوب بن إبراهيم الكوفي ، صاحب الإمام أبي حنيفة ، توفي والده وهو صغير فدفعته أمه إلى قصار ليعمل عنده فكان يتركه ويذهب إلى حلقة أبي حنيفة فلما علم أبو حنيفة بأمره جعل يمده بالمال ليتفرغ للعلم حتى صار من افقه أصحابه ، ولاه المهدي القضاء ببغداد ، أول من لقب بقاضي قضاة في الإسلام توفي سنة (١٨٢ هـ) . ينظر: الخطيب البغدادي ، أبو بكر احمد بن علي الخطيب البغدادي ، تاريخ بغداد ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ١٤ / ٢٤٢ ـ

(xxv) : محمد بن الحسن : أبو عبد الله محمد بن الحسن الشيباني الإمام الرباني صاحب أبي حنيفة أصله دمشقي من أهل قرية حرستا قدم أبوه العراق فولد محمد بواسط سنة اثنتين وثلاثين ومائة وعاش سبعا وخمسين سنة ونشأ بالكوفة وسمع أبا حنيفة ومالك وطائفة وكان من أذكياء العالم وكان الشافعي يثني عليه ويفضله وقد تواتر عنه بألفاظ مختلفة قال ما رأيت أحدا سئل عن مسالة فيها نظر إلا رأيت الكراهية في وجهه إلا محمد بن الحسن وقال ما رأيت أعلم بكتاب الله من محمد بن الحسن ولا أفصح منه وقال ما رأيت رجلا أعلم بالحلال والحرام والعلل والناسخ والمنسوخ من محمد بن الحسن توفي سنة ١٨٩ هـ . ينظر: الحنبلي ، عبد الحي بن أحمد بن محمد العكري الحنبلي ، شذرات

الذهب في أخبار من ذهب ، تحقيق: عبد القـادر الأرنـؤوط، محمـود الأرناؤوط ، ط١ ، ١٤٠٦ هـ ، دار ابن كثير ، دمشق ، ١ / ٣٢٢ .

(xxvi) : المرغيناني ، الهداية شرح البداية ، ٣ / ٢٥٠ .

(xxvii) : ابن عابدين ، خاتمة المحققين محمد أمين الشـهير بـابن عابـدين ، حاشية رد المختار على الدر المختار ، دار الفكر ، بيروت ، ٢٠٠٠م ، ٦ / ٧٧ .

(xxviii) : القرافي ، شهاب الدين احمد بن إدريس القرافي ، الذخيرة ، تحقيق . محمد حجي ، ١٩٩٤ م ، دار الغرب ، بيروت ، ٥ / ٥٣٣ .

(xxix) : الحصني ، أبو بكر تقي الدين بن محمد الحصني الشـافعي ، كفايـة الأخيار في حل غاية الاختصار ، تحقيق:علي عبدالحميد بلطجي ومحمد وهبي سليمان ، ط١، ١٩٩٤م ، دار الخير ، دمشق ، ٢٩٦ .

(xxx) : ابن قدامة ، المغني ، ٥ / ٢٦٣ .

(xxxi) : المحقق الحلي ، شرائع الإسلام ، ٢ / ٤١٦ .

(xxxii) : حيدر ، علي حيدر ، درر الحكام شرح مجلـة الأحكـام ، تحقيـق وتعريب: المحامي فهمي الحسيني ، دار الكتب العلمية ، بيـروت ، ١ / ٩٧ .

(xxxiii) : السرخسي ، المبسوط ، ١٦ / ٣ .

(xxxiv) : الكاساني ، بدائع الصنائع ، ٤ /٢٠٠ _ ٢٠١ .

(xxxv) : نظام الدين ، الفتاوى الهندية ، ٤ / ٤٥٩ .

(xxxvi) : ينظر : العبيدي ، علي هادي العبيدي ، العقـود المسـماة (البيـع والإجارة) ، ٢٠١١ م ، دار الثقافة للنشر والتوزيع / ٣٦٢ .

(xxxvii) : ينظر: منصور ، محمد حسين منصور ، شرح العقود المسماة (عقد الإيجار) ، ط١ ، ٢٠١٠ م ، منشورات الحلبي الحقوقية / ٤٨٣ .

(xxxviii) : هذه المادة وما يليها من المواد القانونية العراقية مأخوذة من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ .

(xxxix) : ينظر: السنهوري ، د.عبدالرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (الإيجار والعارية) ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ٦ / ٨٦٠ .

(xl) : ينظر: المصدر السابق / ٨٦٢ .

(xli) : ينظر : العبيدي ، العقود المسماة (البيع والإجارة) / ٣٦٣ .

(xlii) : مدغمش والمناجرة ، المحاميان جمال عبدالغني مدغمش ومحمد محمود شحادة المناجرة ، موسوعة التشـــريع الأردنـــي ، ط١ ، ١٩٩٨م ، دار البشير ، عمان ، ٢٠ / ٩٥ .

(xliii) : ينظر: السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (الإيجار والعارية) ، ٦ / ٨٦٢ .

(xliv) : ينظر: المصدر السابق / ٨٦٣ .

(xlv) : الونداوي ، د. كمال قاسم ثروت الونداوي ، شرح احكام عقد الايجار ، ط١ ، ١٩٧٤م ، مطبعة الزهراء ، بغداد / ٥٢٥ – ٥٢٧ .

(xlvi) : ينظر: السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (الإيجار والعارية) ، ٦ / ٨٦٤ .

(xlvii) : ينظر: المصدر السابق / ٨٦٥ .

(xlviii) : ينظر: الونداوي ، شرح احكام عقد الايجار / ٥٢٧ .

(xlix) : ينظر : العبيدي ، العقود المسماة (البيع والإجارة) / ٣٦٣ _ ٣٦٤.

(l) : ينظر: الونداوي ، شرح احكام عقد الايجار / ٥٢٨ .

(li) : هذه المادة والمواد القانونية المصرية التي تليها مـــأخوذة مـــن القـــانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ .

(lii) : هذه المادة والمواد القانونية الاردنية التي تليها مـــأخوذة مـــن القـــانون المدني الاردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦ .

(liii) : ينظر: السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (الإيجار والعارية) ، ٦ / ٨٧٦ .

(liv) : ينظر: الونداوي ، شرح احكام عقد الايجار / ٥٢٨ _ ٥٢٩ .

(lv) : ينظر: المصدر السابق / ٥٢٩ .

(lvi) : ينظر: السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (الإيجار والعارية) ، ٦ / ٨٧٨ .

(lvii) : ينظر: الونداوي ، شرح احكام عقد الايجار / ٥٣١ .